

O.R. Trading ApS

Søbakkevej 34

5210 Odense NV

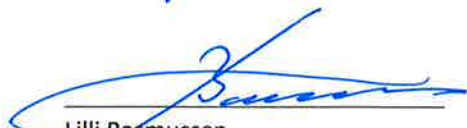
CVR-nummer 79477915

Årsrapport

1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den **23/9 - 2019**



Lilli Rasmussen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

O.R. Trading ApS
Søbakkevej 34
5210 Odense NV

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 79477915
Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

Bestyrelse

Lilli Rasmussen
Peter Rasmussen
Mette Mavromichalis

Direktion

Lilli Rasmussen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2018 - 30. april 2019 for O.R. Trading ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, 20. september 2019

Direktionen:



Lilli Rasmussen

Bestyrelsen:



Lilli Rasmussen

Formand

Peter Rasmussen

Mette Mavromichalis

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i O.R. Trading ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for O.R. Trading ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, 20. september 2019

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard
Partner, registreret revisor
mne1025

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i porteføljepleje og ejendomsadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	38.259	81
1	Personaleomkostninger	-81.806	-89
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-10.923	-4
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-77.975	1.124
	Værdiregulering af gældsforpligtelser	0	-14
	Resultat før finansielle poster	-132.445	1.099
	Indtægter af andre kapitalandele	-124.939	0
	Finansielle indtægter	0	11
	Finansielle omkostninger	-59.159	-74
	Resultat før skat	-316.543	1.036
2	Skat af årets resultat	40.000	-202
	Årets resultat	-276.543	834
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	175.000	175
	Overført resultat	-451.543	659
	Resultatdisponering i alt	-276.543	834

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. april			
3	Investeringsejendomme	8.795.000	8.795
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.600	4
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	197.000	197
	Materielle anlægsaktiver	9.036.600	8.996
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	211.819	411
	Finansielle anlægsaktiver	211.819	411
	Anlægsaktiver i alt	9.248.419	9.407
	Andre tilgodehavender	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	174	1
	Tilgodehavender	174	2
	Likvide beholdninger	4.067.666	4.565
	Omsætningsaktiver i alt	4.067.840	4.567
	Aktiver i alt	13.316.260	13.974

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	855.700	856
	Overført resultat	8.386.749	8.838
	Foreslået udbytte	175.000	175
7	Egenkapital i alt	9.417.449	9.869
	Hensættelser til udskudt skat	660.000	700
	Hensatte forpligtelser	660.000	700
	Gæld til realkreditinstitutter	2.808.934	2.928
8	Langfristede gældsforpligtelser	2.808.934	2.928
	Gæld til realkreditinstitutter	119.577	118
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.355	131
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.625	33
	Selskabsskat	173.226	173
	Anden gæld	17.093	23
	Kortfristede gældsforpligtelser	429.876	477
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	3.898.810	4.105
	Passiver i alt	13.316.260	13.974
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	76.000	86
Øvrige personaleomkostninger	5.806	3
Personaleomkostninger i alt	81.806	89
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	173
Regulering af udskudt skat	-40.000	30
Regulering af tidl. års skat	0	-1
Skat af årets resultat i alt	-40.000	202
3		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj	5.531.702	6.933
Tilgang i årets løb	77.975	0
Afgang i årets løb	0	-1.401
Kostpris 30. april	5.609.677	5.532
Dagsværdiregulering 1. maj	3.263.298	3.987
Årets dagsværdiregulering	-77.975	-724
Dagsværdireguleringer 30. april	3.185.323	3.263
Investeringsejendomme i alt	8.795.000	8.795

Investeringsejendomme består af henholdsvis 1 ejerlejlighed beliggende i København, som blev anskaffet i 1998 samt 3 ejerlejligheder beliggende i Odense, som er anskaffet i perioden 2005 og 2006. Derudover har selskabet anskaffet en byggegrund i Odense i 2005. Ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Modellen tager udgangspunkt i den forventede fremtidige normalindtjening for hver ejendom på baggrund af de seneste års realiserede driftsresultater. Udlejningsejendommens gennemsnitlige driftsresultater forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Noter	2018/19	2017/18		
	DKK	1.000 DKK		
<p>Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et gennemsnitligt afkast på 4%, svarende til det generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og vedligeholdsmæssig stand.</p> <p>Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/4 = 25 \times \text{tkr. } 352) = \text{tkr. } 8.795$.</p>				
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. maj	17.613	18		
Tilgang i årets løb	52.000	0		
Kostpris 30. april	69.613	18		
Af- og nedskrivninger 1. maj	-14.090	-11		
Årets af- og nedskrivninger	-10.923	-4		
Afskrivninger 30. april	-25.013	-14		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	44.600	4		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. maj	197.000	197		
Kostpris 30. april	197.000	197		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	197.000	197		
6 Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. maj	411.267	411		
Afgang i årets løb	-199.448	0		
Kostpris 30. april	211.819	411		
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	211.819	411		
7 Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	856	8.838	175	9.869
Udbetalt udbytte	0	0	-175	-175
Årets resultat	0	-452	175	-277
Egenkapital ultimo	856	8.387	175	9.417

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
8	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.309.120 2.437
9	Eventualforpligtelser	
	Ingen.	
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.929, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør TDKK 8.795.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0-20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme medtages under værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på balancedagen til dagsværdi (kursværdi), som er den værdi gælden kan indfries til. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.